



STADT FREYUNG

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Außenbereichssatzung
„Ort Süd-Osten“

FASSUNG VOM 14.10.2025

Inhaltsverzeichnis

A	Satzung	3
	§1 Geltungsbereich.....	3
	§2 Zulässigkeit von Vorhaben	3
	§3 Inkrafttreten.....	3
B	Begründung	4
	B.1 Anlass der Planung, Zielsetzung.....	4
	B.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich.....	4
	B.3 Erschließung	4
	B.4 Umweltschutz.....	5
C	Verfahrensvermerke	6
D	Anlagen	6

A Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Außenbereichssatzung „Ort Süd-Osten“

§1 Geltungsbereich

Die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) davon mit den Flurnummern TF195, 195/2, TF195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/8, TF197, TF203, TF203/1, TF 203/2, TF209 alle der Gemarkung Ort, bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 10.08.2025 (Anlage 1). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von dem Wohnen dienenden Vorhaben, sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, nach § 35 Abs. 2 BauGB.

§3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 29.10.2025
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B Begründung

B.1 Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Im Satzungsgebiet soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

B.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst eine Streusiedlung im Bereich Ort mit einer Fläche von ca. 11,5ha. Die Entfernung zum Ortskern von Freyung beträgt ca. 1 km. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Flurnummern TF195, 195/2, TF195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/8, TF197, TF203, TF203/1, TF 203/2, TF209 alle der Gemarkung Ort.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Norden:	durch Staatsstraße St2132

B.3 Erschließung

verkehrsmäßige Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Gemeindestraße, welche von der St 2132 abzweigt, sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Wasserversorgung gesichert. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen, etc.) ist in Regenwasserzisternen mit ausreichender Dimensionierung zu speichern. Die Überläufe sind gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Ein rechnerischer Nachweis über die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserzisterne ist über ein Fachbüro zu führen und den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

B.4 Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Im Satzungsgebiet soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

Lage des Satzungsgebiet siehe B.2, sowie Anlage 1.

Schutzwert Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen ein gewisses Gewicht bestehender Bebauung auf. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzwert Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die offene Bauweise begrenzt.

Schutzwert Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Außenbereichssatzung nicht berührt. Im Satzungsbereich sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzwert Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzwert Landschaftsbild

Die geplante Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald. Es ist jedoch nicht Bestandteil vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald, die Grenze verläuft rund 130m südlich vom Satzungsgebiet.

In der Biotopkartierung Bayern Flachland sind nächstgelegen zum Satzungsgebiet folgende Biotope erfasst: 7147-0080 – Feldgehölz, naturnah (östlich & westlich gelegen)

Allerdings werden diese Flächen vom Geltungsbereich der Satzung nicht berührt.

Denkmäler

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden (Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles, Landschaftsprägende Denkmäler).

C Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.08.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ort Süd-Osten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2025 bis 08.10.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2025 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Freyung und Niederlegung in der Stadtverwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 04.09.2025, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum 08.10.2025 gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.10.2025 die Außenbereichssatzung „Ort Süd-Osten“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.11.2025 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Freyung, den 29.10.2025

Stadt Freyung

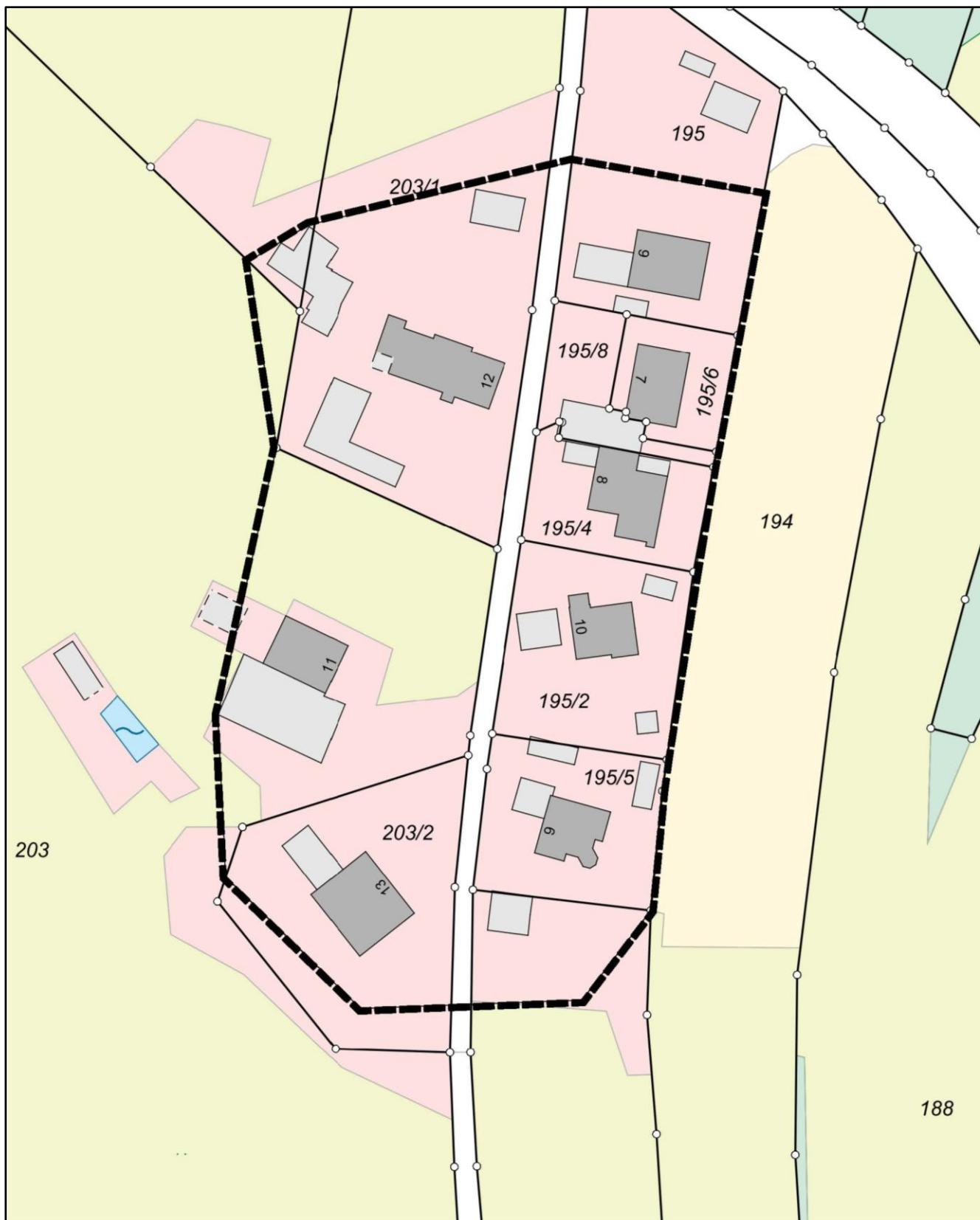
(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

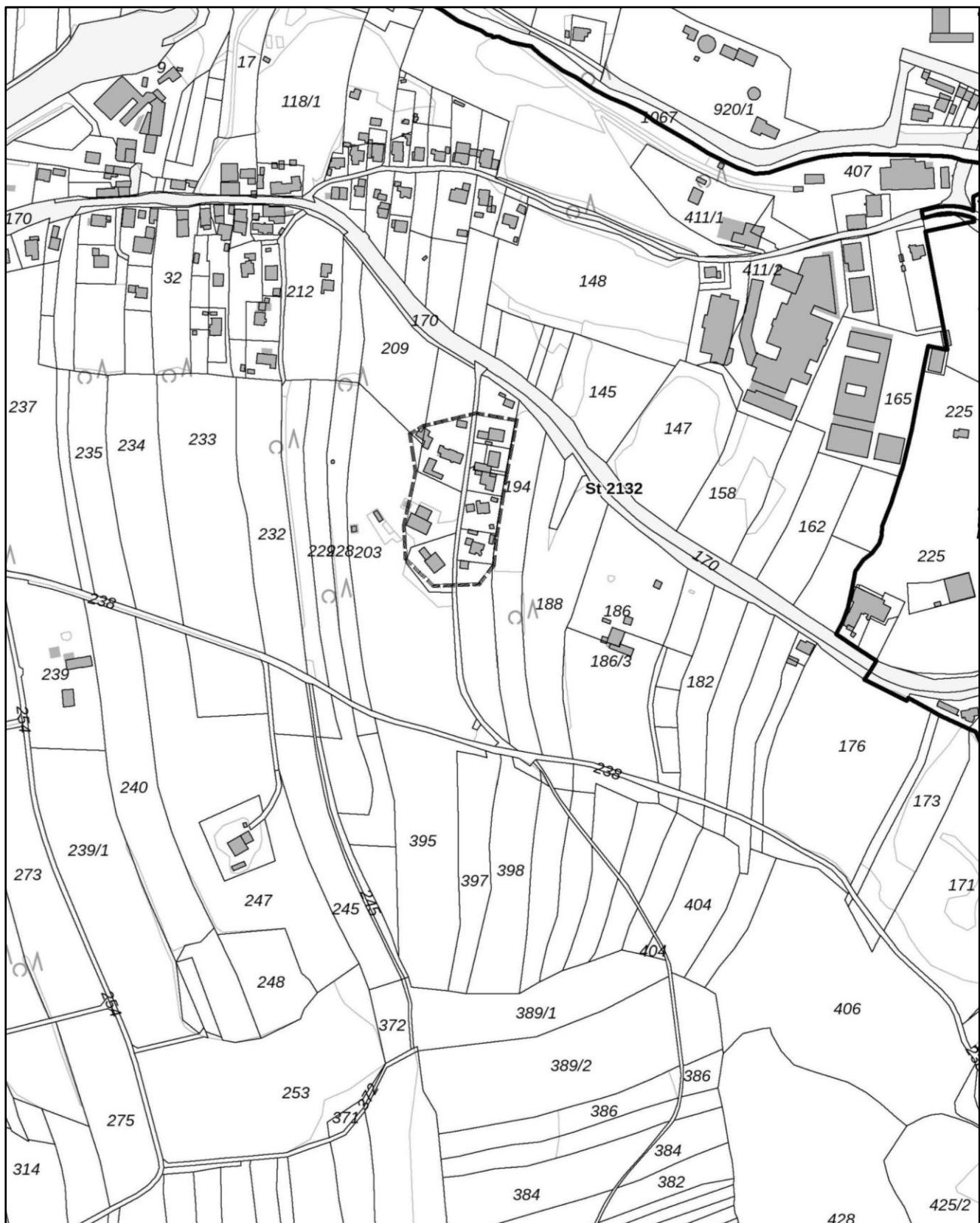
D Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Satzungsbereich	M1:1000
Anlage 2:	Lageplan mit Satzungsbereich	M1:5000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:25000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:5000

Anlage 1: Lageplan M 1:1000 mit Satzungsbereich



Anlage 2: Lageplan M 1:5000 mit Satzungsbereich



Anlage 3: Topographische Karte M 1:25000 mit Hinweis auf das Plangebiet



Anlage 4: Luftbild M 1:5000 mit Hinweis auf das Plangebiet

